

# Stadt Beckum

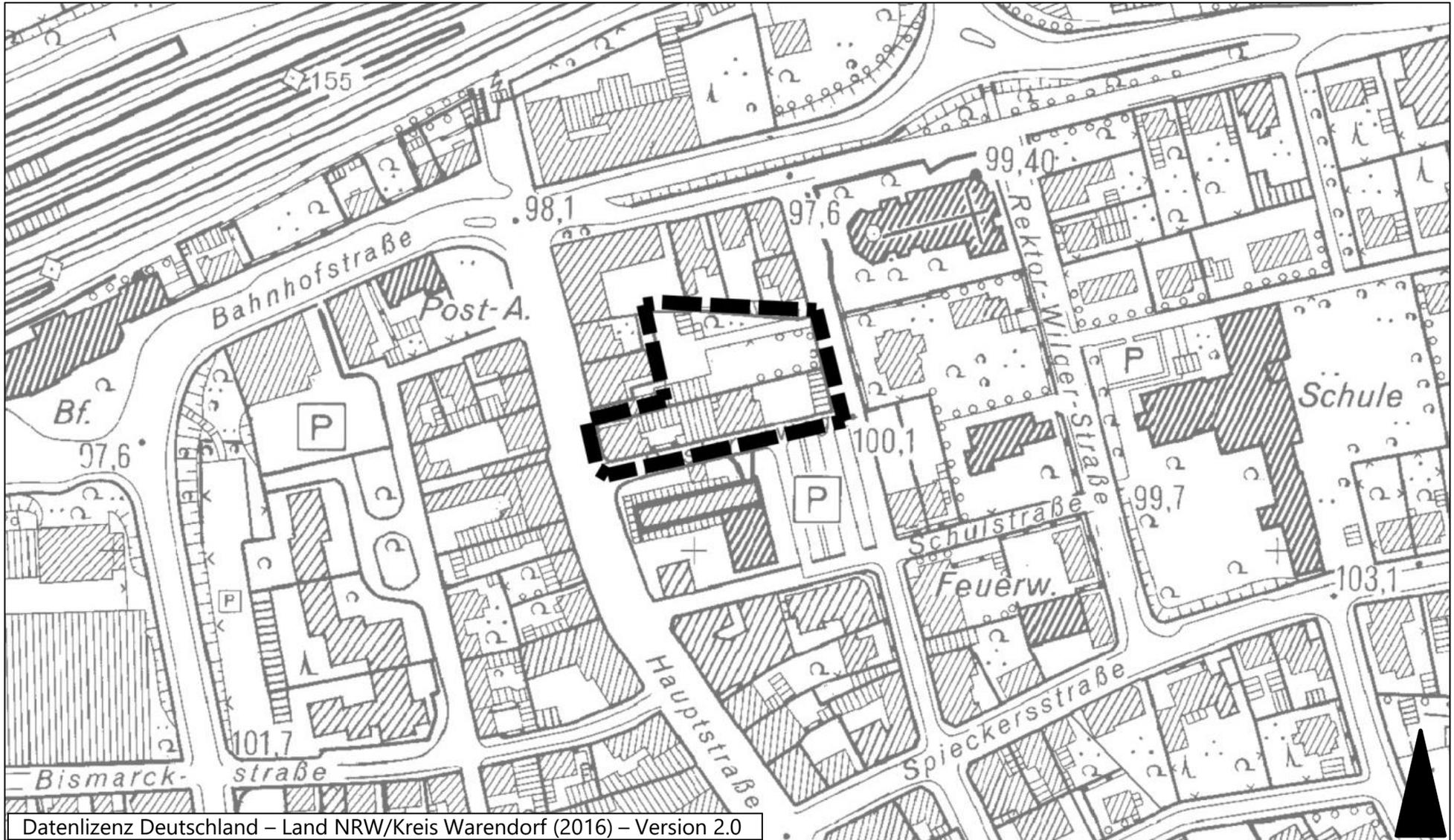
## Ausschuss für Stadtentwicklung

31.05.2022, 17:00 Uhr

### Bebauungsplan Nr. N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ 2. Änderung

- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung -

## Räumliche Lage des Geltungsbereiches (rd. 0,25 ha)



## Anlass und Ziele der Planung

- Leerstand und städtebaulicher Missstand im Eckbereich Hauptstraße/Pastoratsweg
- Wohnraumbedarf gem. Wohnbedarfsanalyse → Ratsbeschluss: Schaffung von ca. 70 WE/Jahr
- Konkretes Projektinteresse zur Errichtung...
  - eines Wohn- und Geschäftshauses im Eckbereich Hauptstraße/Pastoratsweg und
  - eines zusätzlichen Wohnhauses an der Kirchstraße

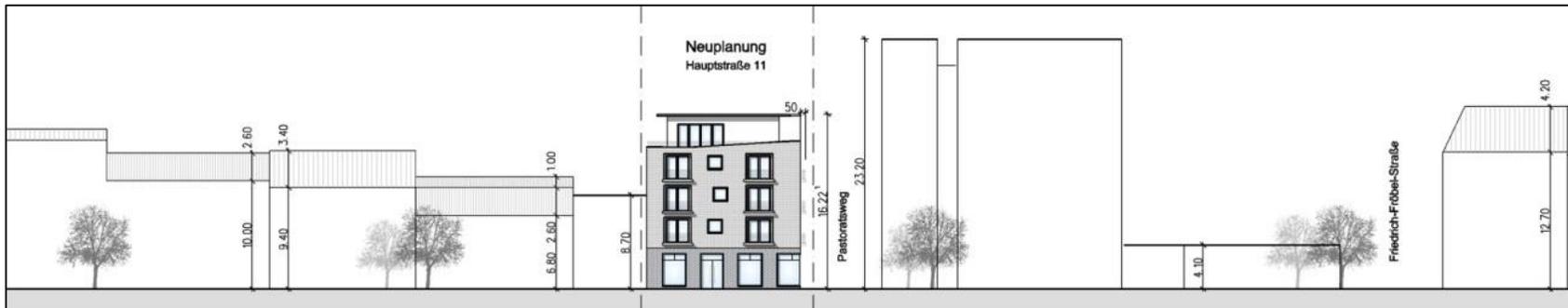
(Projektvorstellungen am 07.05.2019 und 03.05.2022)

- Vermeidung der Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes
- Schaffung innerstädtischen Wohnraumes
- Städtebauliche Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches von Neubeckum
- Innenentwicklung und Nachverdichtung

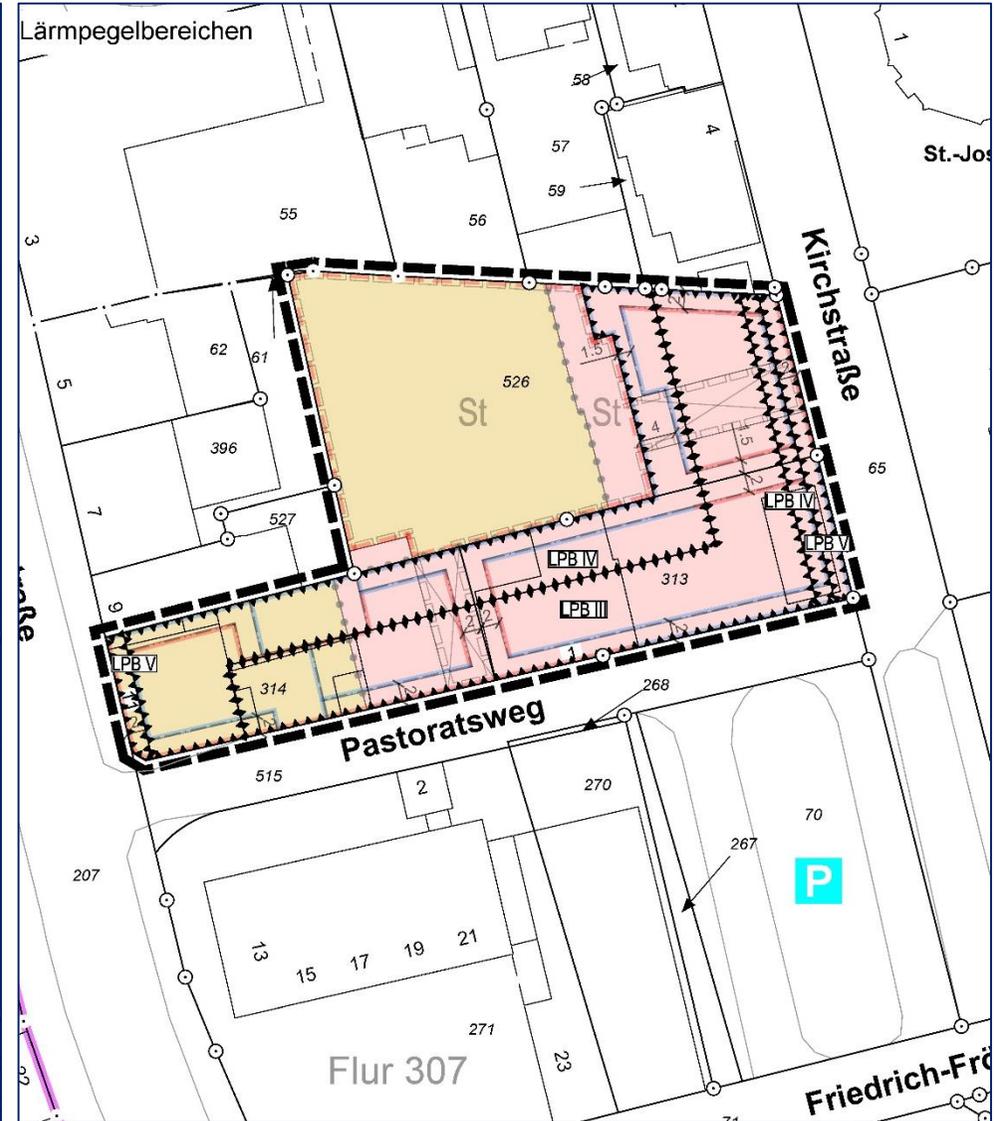
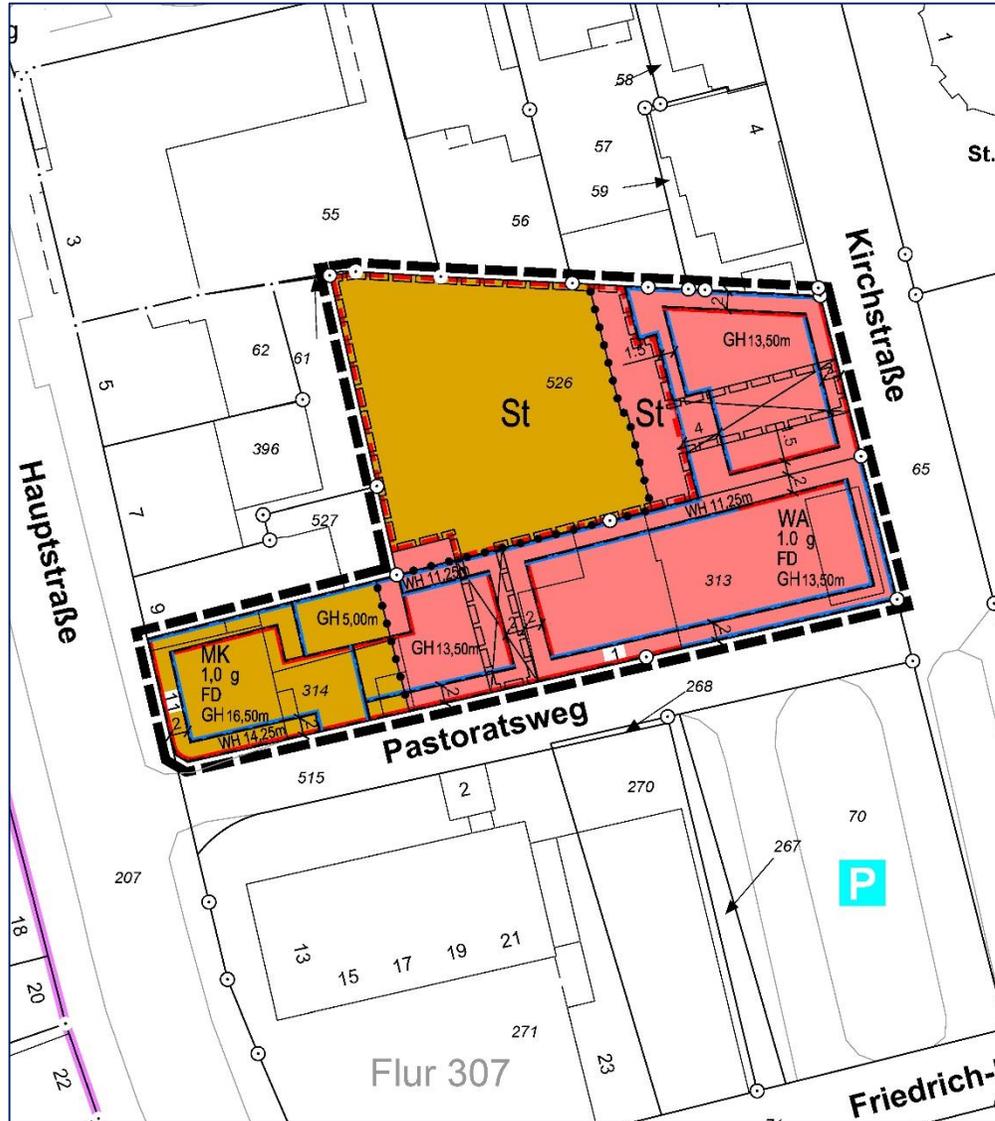
# Projektvorstellung vom 03.05.2022



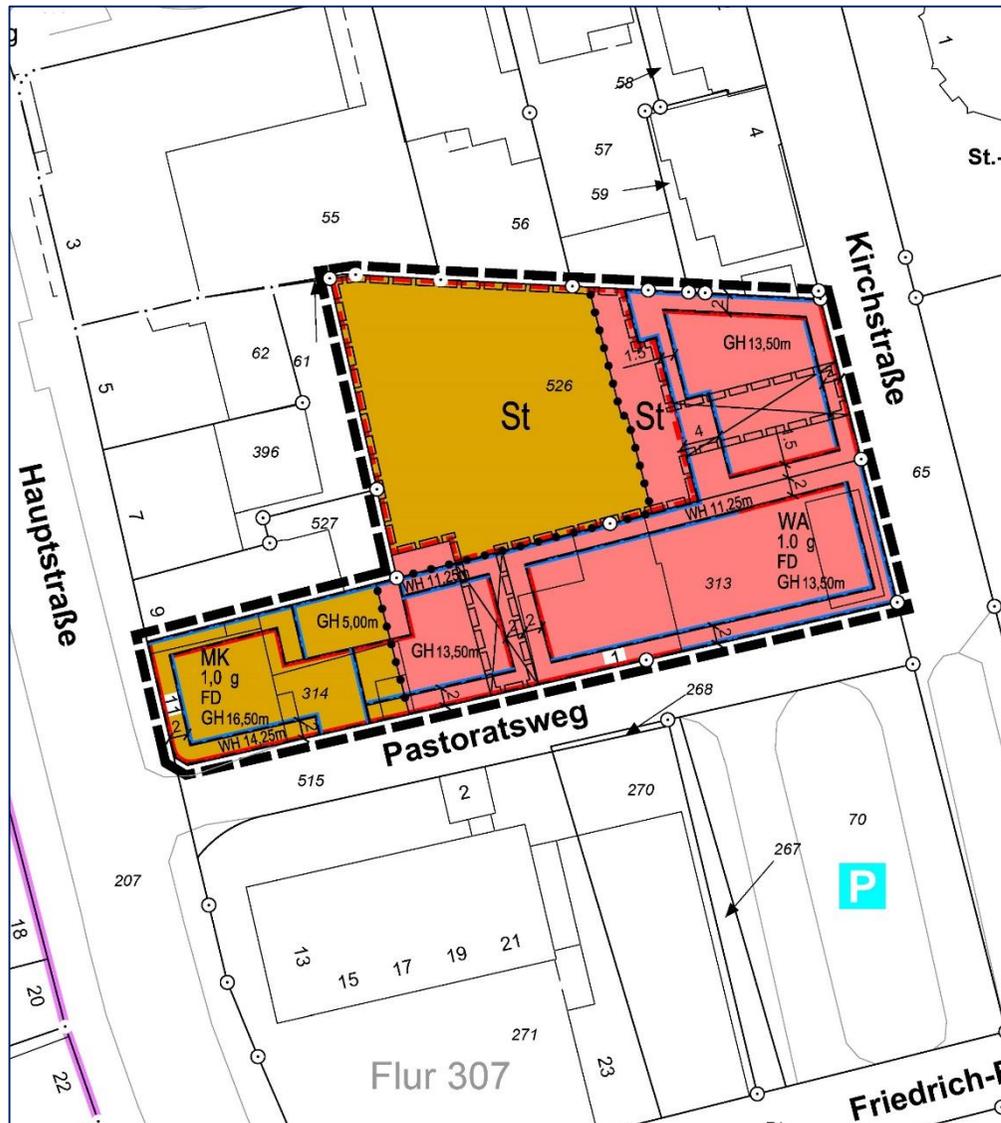
Pläne und Ansichten:  
 Architekturbüro Friedmann, Beckum



# Bebauungsplanentwurf



## Bebauungsplanentwurf



### Allgemeines Wohngebiet (WA)

- GRZ 1,0
- Geschlossene Bauweise
- Gebäudehöhe Staffelgeschoss: max. 13,50 m
- Wandhöhe oberstes Vollgeschoss: max. 11,25 m

### Kerngebiet (MK)

- GRZ 1,0
- Geschlossene Bauweise
- Gebäudehöhe Staffelgeschoss: max. 16,50 m
- Wandhöhe oberstes Vollgeschoss: max. 14,25 m

### Überbaubare Grundstücksflächen

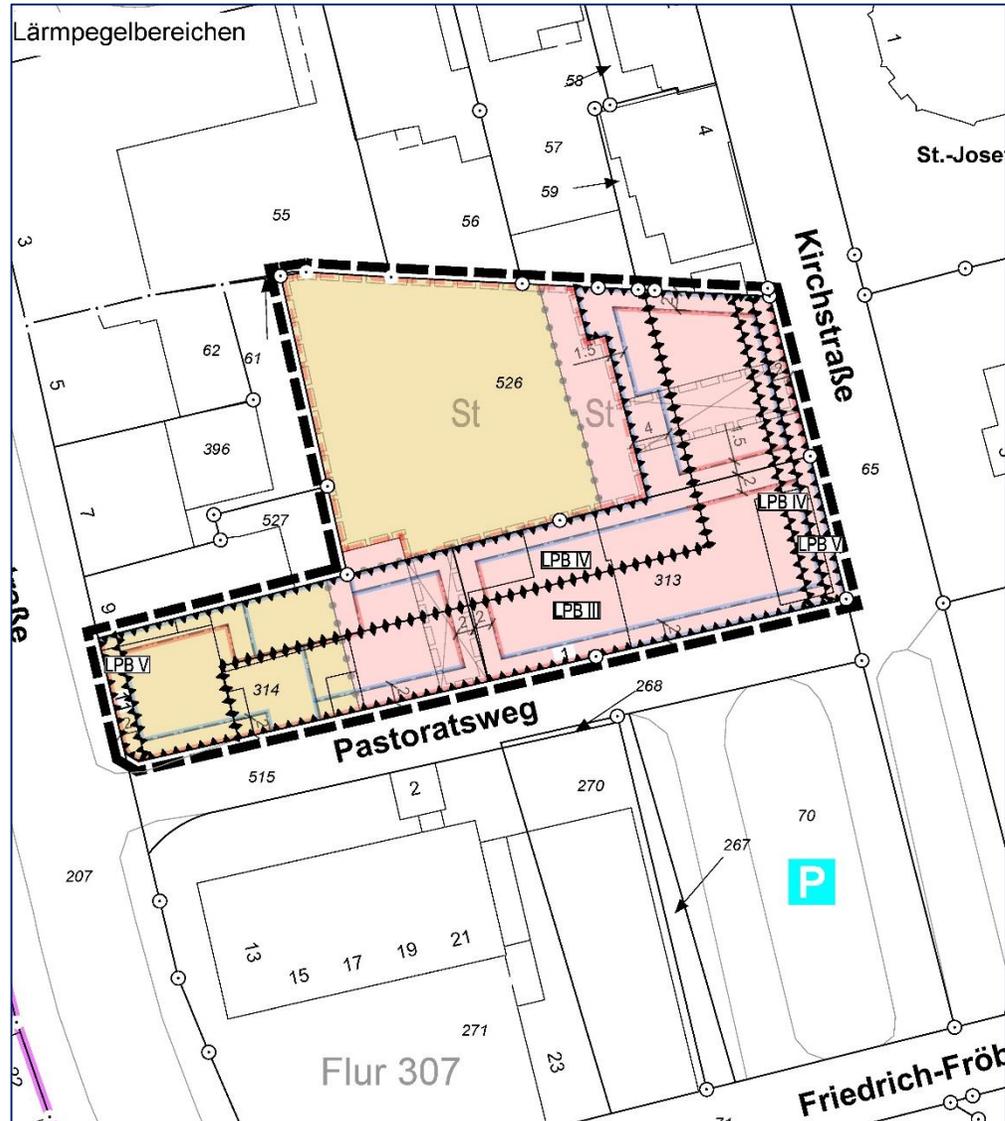
- Regelung über Baulinien und Baugrenzen
- Weitgehende Sicherung Blockrandbebauung

### Fläche für Stellplätze / GFL

- Sicherung der rückwärtigen Flächen für die Errichtung von Stellplätzen
- Sicherung der Erschließung der Nachbargrundstücke (Fl.-St. 396 und 527)



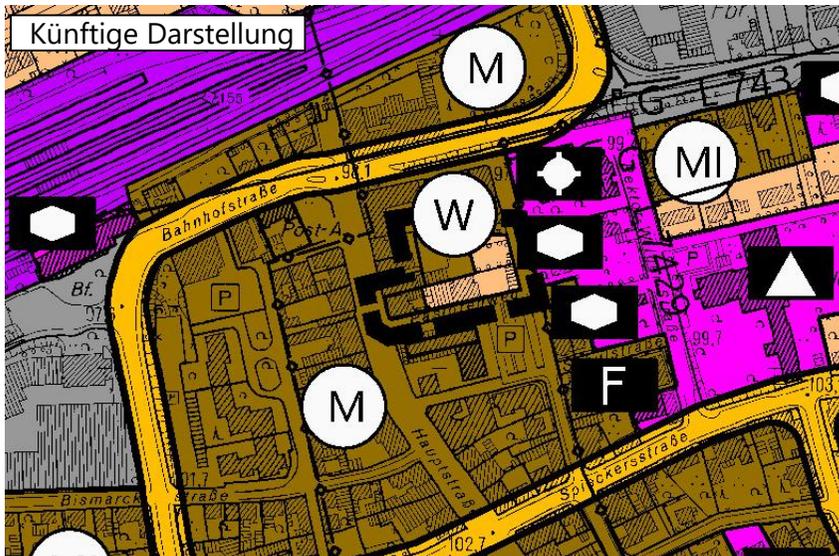
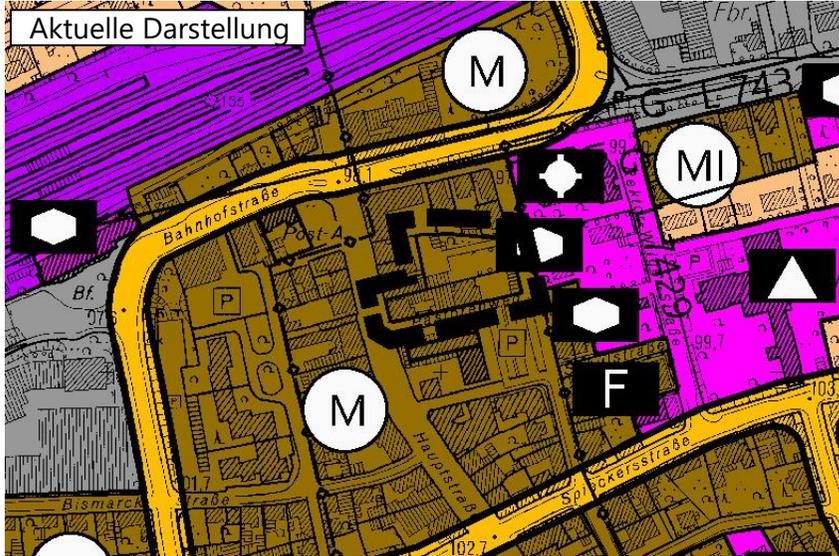
## Bebauungsplanentwurf



### Lärmpegelbereiche

- LPB III – V
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

## Landesplanung und Flächennutzungsplanung



Gemischte Bauflächen im FNP

- WA nicht aus FNP entwickelt
- Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung

Landesplanerische Zustimmung  
 gem. § 34 LPlG liegt vor.



**MK****Kerngebiet MK gem. § 7 BauNVO**Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 7 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 7 (2) Nr. 3 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 7 (2) Nr. 4 BauNVO.

Ausnahmsweise können gem. § 31 (1) BauGB und § 1 (5) BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 (2) Nr. 6 BauNVO ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses und
- sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO,

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- Bordellbetriebe, bordellartige Massagesalons und Sauna-Clubs sowie ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr als Gewerbebetriebe aller Art,
- Wohnungen für die Wohnungsprostitution und Swinger-Clubs als Gewerbebetriebe aller Art,
- Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO und Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornografischen Filmen als Gewerbebetriebe aller Art und
- Sex-Shops und Erotikfachmärkte als Einzelhandelsbetriebe.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO,
- Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen gem. § 7 (3) Nr. 2 BauNVO.

**WA****Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

**C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO**

Grundflächenzahl

1,0 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. GH<sup>13,50 m</sup> Gebäudehöhe in Metern innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der obere Abschluss des Gebäudes (Attika).

Zugunsten der Errichtung von Anlagen für die Nutzung von Solarthermie und / oder Photovoltaik ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig.

Dabei kann eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten o. ä. bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

z.B. WH<sup>11,25 m</sup> Wandhöhe in Metern innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Als Wandhöhe (WH) gilt der obere Abschluss der Fassade einschließlich Brüstung.

Unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist jeweils die mittlere Höhe der das geplante Gebäude erschließenden Verkehrsfläche (Pastoratsweg oder Kirchstraße) im Bereich des Baugrundstückes.

**C.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

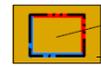
g geschlossene Bauweise

 Baugrenze

Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,00 m für Terrassen und ihre Überdachungen sowie nicht überdachte Balkone ist zulässig.

 Baulinie

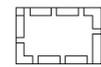
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der als Flächen für Stellplätze festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudeteile sowie bauliche / technische Anlagen für die Errichtung und Erschließung von Tiefgaragen zulässig.

**C.4 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 12 (6) und § 21a BauNVO**

 St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze einschließlich Tiefgaragen

**C.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

 Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger zur Erschließung der westlich des Änderungsbereiches gelegenen Nachbargrundstücke (Flurstücke 396 und 527). Die Lage der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen kann von der dargestellten Lage abweichen, sofern der Nutzungszweck gewahrt bleibt.

**C.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Passive Schallschutzmaßnahmen

z.B.  Lärmpegelbereiche III - V (siehe A1. Festsetzung von Lärmpegelbereichen)

Für das Plangebiet gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche III - V. In den Lärmpegelbereichen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich III	=	maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV	=	maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)
Lärmpegelbereich V	=	maßgeblicher Außenlärm 70 - 75 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe (z.B. Balkon- und Terrassenverglasungen) so zu schützen, dass eine Einhaltung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 60 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.

**C.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Stellplatzbegrünung

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist je angefangenem sechsten Stellplatz ein Baum zu pflanzen. Mindestens 50 % der verwendeten Gehölze müssen heimische Arten sein. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Die nicht überbaute Pflanzgrube / Baumscheibe (nicht versiegelter Bereich) darf eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 1,50 m nicht unterschreiten. Die Pflanzgrube muss eine durchwurzelbare, gelockerte Tiefe von mindestens 1,50 m und ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> aufweisen.

Dachbegrünung

Die extensive Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

**D. Gestalterische Fesetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW**

FD Dachform  
 Flachdach

Werbeanlagen

An der Stätte der Leistung sind Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW nur zulässig, wenn:

- sie mit baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbunden sind,
- je Gebäudeseite maximal zwei Werbeanlagen angebracht werden,
- sie ihre Ausdehnung nach oben nur maximale bis zur Oberkante der Fenster des Erdgeschosses reicht,
- sie flach auf der Außenwand angebracht werden und
- sie eine Größe von jeweils 2,5 m<sup>2</sup> im MK bzw. 1 m<sup>2</sup> im WA nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen, Fahnenmasten, Pylone o.ä. sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Laufbildwerbung und in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur als von innen beleuchtete, freistehende Einzelelemente (z.B. Buchstaben oder Unternehmenslogo) zulässig.

### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

#### Fledermäuse

Gebäudeabbrucharbeiten sollten im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchgeführt werden. Soll der Abbruch außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, muss durch eine Kontrolle vor Beginn der Abbrucharbeiten sichergestellt werden, dass keine Quartiernutzung durch Fledermäuse vorliegt. Sollte ein Besatz festgestellt werden, sind durch eine/n Fachgutachter/in in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen. Bei besetzten Zwischen- und Sommerquartieren ist ein Verschluss nach dem Ausflug der Tiere (nach Anbruch der Dunkelheit) sowie gegebenenfalls eine Bergung und Umsiedlung möglich. Bei Besatz einer Wochenstube (Fortpflanzungsstätte) ist der Abbruch bis zum Ende der Wochenstubenzeit (Mai bis August) zu verschieben.

Sollte im Rahmen einer Kontrolle unmittelbar vor dem Abbruch besetzte Fledermausquartiere festgestellt werden, sind vor dem Eingriff in Abstimmung mit der/m Fachgutachter/in und der Unteren Naturschutzbehörde funktionsgleiche Ersatzquartiere in der Umgebung zu montieren. Für die Wochenstube ist im Nahbereich des Eingriffsortes an einem Gebäude ein Ersatzquartier bereitzustellen.

#### Vögel

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.